

L'AQUILA: I CENTRI COMMERCIALI STANGANO, AFFITTI RADDOPPIATI DAL 2009

30 Gennaio 2012

L'AQUILA - Affitti raddoppiati e pazzeschi nei centri commerciali aquilani a due anni e mezzo dal terremoto.

È quanto emerge da un'analisi ufficiosa condotta da *AbruzzoWeb* sui costi al metro quadrato che i negozianti del capoluogo sono costretti a sborsare per accaparrarsi le superfici dei negozi nelle grandi strutture di vendita, dove l'affitto di un grosso spazio nei poli più ricercati può sfondare quota 7 mila euro al mese.

Un quadro paradossale di cui è a conoscenza anche l'assessore comunale al Commercio Marco Fanfani: "Situazioni abnormi, la Guardia di finanza dovrebbe vigilare", afferma, anche se prevede un freno agli aumenti per il futuro.

Anche i direttori di alcuni centri commerciali, come Luca Paiola di Longara e Giorgio Prospero di Quattro Cantoni, confermano il fenomeno, pur smentendo che ci sia all'interno delle loro strutture.

Il paragone che fotografa bene la nuova realtà sociale aquilana post-sisma è che il prezzo medio di un'attività nell'estrema periferia del capoluogo ha ora raggiunto lo stesso costo che aveva uno shop privilegiato con vista su piazza Duomo.

Pochi negozi oggi vanno a gonfie vele, qualcuno si arrabatta, altri prima o poi dovranno chiudere: e per chi è spinto dalla crisi o dai cali di vendite a stracciare il contratto, ci sono cospicue penali, in alcuni casi fino a 30 mila euro.

La situazione è aggravata dal fatto che spesso sono gli aquilani stessi che si approfittano dei loro concittadini, replicando tale e quale la stangata scandalosa che si era già creata con gli affitti delle case, pure quelli arrivati a prezzi siderali, anche per un monolocale in periferia.

E il particolare odioso è che chi già vendeva da prima del 2009 i suoi prodotti in un centro commerciale con contratto pre-sisma, quindi vantaggioso, se lo vede ora rinnovare o meglio, gli viene proposto di rinnovare, alle nuove condizioni capestro, prendere o lasciare.

IL PREZZARIO

Le superfici che vengono offerte ai commercianti partono da 40 metri quadrati, un negozietto, e con varie opzioni e possibilità si spingono anche fino a 180-200, una larghissima superficie di vendita che interessa solo ai marchi maggiori.

I prezzi che seguono si intendono tutti Iva esclusa dove non specificato.

L'idea del raddoppio la danno per esempio i prezzi della galleria Longara di Sassa (L'Aquila): 9,5 euro al metro quadrato (a cui va aggiunto il condominio) prima del sisma, 21 oggi (Iva e condominio inclusi), e quindi circa 2.100 euro mensili per 100 metri quadrati.

Il rincaro è di oltre il 100 per cento, ma in assoluto questo è un prezzo competitivo rispetto, per esempio, a quello dell'Aquilone, la struttura più cara con circa 43 euro per metro quadrato.

Prezzi alti anche in zona Est, ai Quattro Cantoni, che offre gli spazi a 36 euro (compresi Iva e condominio, ma a cui si devono aggiungere alcune spese extra che la struttura sostiene durante l'anno solare), poco più in basso arriva la galleria commerciale 99, in zona Acquasanta: 28 euro.

Canoni nella media al Globo, nel nucleo industriale di Pile, che affitta a 22 euro per metro quadrato, e anche in una nuova struttura ancora da aprire vicino all'ospedale San Salvatore, che ha listini da 21, 22 e 23 euro secondo determinati criteri.

Quasi pre-sisma è rimasto solo il prezzo del Gran Panorama, il più giovane centro commerciale che a 16 euro concede spazi a condizioni interessanti per attirare attività e di conseguenza clienti.

Troppo poco per creare una dinamica positiva: da quanto si apprende, sono molti i negozi che a breve potrebbero abbassare definitivamente le serrande e si guardano intorno, qualcuno meditando il ritorno in centro.

FANFANI: "SITUAZIONI ABNORMI, LA FINANZA DOVREBBE VIGILARE"

"Gli affitti riguardano gli accordi tra privati – spiega l'assessore Fanfani – e noi al riguardo non possiamo intervenire. È certo che ci sono situazioni abnormi, in questo caso se ne devono occupare gli organi preposti al controllo, come la Guardia di finanza, che deve vigilare".

L'assessore ricorda che "i costi si adattano alle leggi di mercato, non credo che ci siano esercenti che non riescano a pagare gli affitti. Ma in questa situazione di crisi – conclude – sono certo che ci sarà una frenata, gli ulteriori aumenti si calmeranno".

DIRETTORE LONGARA: "NON DA NOI, MA IL FENOMENO C'E'"

"Nessun aumento del prezzo d'affitto delle superfici di vendita ai negozi alla galleria Longara".

È la replica del direttore della struttura aquilana, Luca Paiola, che nega stangate per quanto concerne il complesso che guida, ma che tuttavia, ammette, "per quello che ne so in altri casi l'aumento c'è stato, anche se bisogna vedere le carte".

Un problema che non coinvolge solo gli esercenti, anche perché, spiega il dirigente, "se si chiede un'ira di Dio di affitto alla fine aumenta il costo del prodotto per i cittadini. Di questi rincari – prosegue, confermando il fenomeno sollevato da questo giornale – all'inizio nessuno parlava perché si lavorava tantissimo, ora il discorso viene fuori".

Quanto a Longara, il direttore spiega che "prima del sisma la struttura era in realizzazione, qualcuno venne a chiedermi i costi ma non ho fatto contratti né precontratti, rimandando tutto a dopo. Il mercato dell'epoca era completamente diverso ma non sono voluto entrare nella 'jungla' del post-sisma".

"I punti vendita in posizione migliore – snocciola – pagano 12,50 euro al metro quadrato, ai quali vanno aggiunti altri 2,50 di condominiali e con l'Iva si arriva a 18 euro. Quelli meno in vista pagano anche meno, sono prezzi competitivi".

Canoni forse destinati a livellarsi verso il basso. "In questi giorni – conclude Paiola – stiamo montando pannelli fotovoltaici che saranno operativi entro 10 giorni e potranno comportare vantaggi anche nell'immediato con un calo della bolletta e del condominio".

DIRETTORE QUATTRO CANTONI: "E' IL MERCATO CHE CI OBBLIGA"

"Sì, in generale i prezzi sono aumentati".

Anche Giorgio Prospero, direttore del centro commerciale Quattro Cantoni, conferma il fenomeno portato alla luce oggi da *AbruzzoWeb* relativo alle grandi strutture di vendita che hanno fatto salire a dismisura i canoni d'affitto dopo il sisma del 2009.

"Sappiamo – spiega – che è difficile per i vari negozianti sostenere queste spese, però se ci troviamo costretti ad applicare queste tariffe un motivo c'è: non ci stiamo guadagnando assolutamente nulla, la crisi colpisce tutti".

"Per incentivare gli esercenti a restare con noi – sostiene Prospero – dobbiamo abbassare queste tariffe, ne siamo coscienti, vuol dire che ci saranno tagli su altre cose come gli eventi. Purtroppo è il mercato che ci costringe. La politica che vogliamo adottare noi è riuscire a superare questo momento e poi abbassarli".

Quanto ai prezzi del centro Quattro Cantoni, Prospero precisa che "il costo che offriamo è di 22 euro al metro quadrato, più 6 euro di condominio e 7 euro di Iva". Il totale è 33 euro per metro quadrato.